YEOH BOON TOH A

lwn.

CHOW KAM GEK & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG B
BALIA YUSOF WAHI H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-236-1997]
4 JULAI 2010

KONTRAK: *Pelaksanaan spesifik - Perjanjian jual beli hartanah -Sama ada pentadbir mengambil langkah untuk memindahmilik hartanah kepada pembeli - Sama ada pentadbir mengambil masa mendapatkan surat kuasa mentadbir - Sama ada pembeli berminat meneruskan transaksi jual beli - Sama ada pembeli bersedia memenuhi obligasinya di bawah perjanjian jual beli - Sama ada pentadbir memberi notis kepada pembeli tentang niatnya untuk merampas wang cagaran - Sama ada pembeli berkemampuan dan bersedia membayar wang baki harga belian - Niat pihak-pihak - Akta Kontrak 1950, ss. 52 & 53 - Akta Relif Spesifik 1950, s. 23(b)* C D

KONTRAK: *Masa - Masa adalah intipati - Perjanjian jual beli hartanah - Sama ada masa intipati perjanjian antara pihak-pihak - Niat pihak-pihak - Faktor untuk pertimbangan - Sama ada pentadbir mengambil langkah untuk memindahmilik hartanah kepada pembeli - Sama ada pentadbir mengambil masa mendapatkan surat kuasa mentadbir - Kelakuan pihak-pihak - Sama ada pihak-pihak bersetuju masa penyempurnaan kontrak dipanjangkan - Hock Huat Iron Foundry v. Naga Tembaga Sdn. Bhd.* E F

PEWARISAN: *Pentadbiran - Pindahmilik hartanah - Pelaksanaan spesifik - Sama ada s. 60(2) Akta Probet dan Pentadbiran 1959 terpakai - Kelakuan pentadbir - Sama ada pentadbir mengambil langkah untuk mendapat perintah mahkamah bagi memindahmilik hartanah kepada pembeli - Sama ada kebenaran mahkamah untuk pindahmilik diperolehi - Sama ada permohonan lanjut dan berasingan perlu difailkan jika kebenaran pindahmilik telah diberikan - Akta Probet dan Pentadbiran 1959, s. 60(4)* G H

Melalui satu perjanjian jual beli bertarikh 31 Julai 1991 ('perjanjian tersebut') yang telah dibuat di antara Koo Peng Loon ('simati') sebagai penjual dan plaintif sebagai pembeli, simati telah bersetuju untuk menjual dan plaintif telah bersetuju untuk membeli sebuah I

A hartanah ('hartanah tersebut') pada harga sebanyak RM330,000. Defendan-defendan merupakan pentadbir kepada harta pusaka simati. Terma-terma mutlak perjanjian tersebut, antara lain, adalah (i) tarikh penyempurnaan perjanjian tersebut adalah dalam tempoh tiga bulan daripada tarikh perjanjian tersebut dan (ii) pada atau
B sebelum tarikh penyempurnaan perjanjian tersebut, plaintif hendaklah membayar baki harga belian kepada peguamcara simati yang akan memegang wang tersebut sebagai pemegang amanah ("stakeholders") sementara menunggu pendaftaran pindahmilik bagi pihak plaintif. Sebelum kematian simati, plaintif telah pun membayar
C wang sejumlah RM33,000 kepada beliau sebagai cagaran dan baki amaun harga belian sejumlah RM297,000 hendaklah dibayar pada tarikh penyempurnaan sepertimana yang terkandung di dalam perjanjian tersebut. Selepas kematian simati pada 1 September 1991, peguamcara simati telah melalui surat bertarikh 7 Oktober
D 1991, memaklumkan kepada peguamcara plaintif bahawa mereka dalam proses membuat permohonan untuk surat kuasa mentadbir dan akan memaklumkan plaintif mengenai perkara tersebut. Selepas itu, peguamcara plaintif telah berkali-kali menghantar surat kepada peguamcara defendan-defendan untuk mendapatkan maklumat
E mengenai kedudukan sama ada geran surat kuasa mentadbir ('geran tersebut') telah diperolehi dan kedudukan mengenai perkara tersebut. Hanya melalui surat bertarikh 1 Oktober 1996, pihak defendan telah memaklumkan kepada plaintif bahawa geran tersebut telah diberikan pada 13 Mei 1993 dan sebagai menjawab
F permintaan peguamcara plaintif, peguamcara defendan-defendan telah melalui surat bertarikh 13 Mei 1997, menyerahkan kepada peguamcara plaintif sesalinan geran tersebut yang telah dikeluarkan ("extracted") pada 24 Julai 1996. Hartanah tersebut telah kemudiannya dipindahmilik ("transmitted") kepada defendan-
G defendan pada 6 Jun 1997 sebagai pentadbir harta pusaka simati. Plaintif telah mendepositkan baki harga belian hartanah tersebut bersama peguamcara plaintif dan ianya telah dimasukkan ke dalam satu akaun simpanan tetap dengan Hong Leong Bank Bhd. Memandangkan defendan-defendan telah enggan mengambil
H sebarang langkah untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada plaintif dan/atau penamanya, plaintif telah memulakan tindakan pelaksanaan spesifik bagi perjanjian tersebut. Pihak defendan-defendan pula membela tuntutan plaintif dengan menyatakan bahawa pihak plaintif telah gagal melaksanakan obligasinya di
I bawah perjanjian tersebut dan seterusnya telah membuat tuntutan

balas dengan menuntut bahawa defendan-defendan berhak merampas wang cagaran sebanyak RM33,000. Isu-isu yang dibangkitkan untuk pertimbangan mahkamah ini adalah (i) sama ada terdapat "assignment" perjanjian tersebut kepada pihak ketiga dan sama ada perkara ini telah diplidkan oleh plaintif (ii) sama ada ss. 52 dan 53 Akta Kontrak 1950 terpakai dan telah dipatuhi (iii) sama ada kontrak telah terbatal di bawah kl. 12 perjanjian tersebut disebabkan kegagalan atau keengganan pihak plaintif mengemukakan baki harga belian hartanah tersebut kepada "stakeholders" (iv) sama ada s. 23(b) Akta Relif Spesifik 1950 terpakai dan sama ada relif pelaksanaan spesifik boleh diberikan mengikut fakta-fakta kes ini (v) sama ada masa merupakan intipati kepada perjanjian di antara pihak-pihak dan (vi) sama ada peruntukan di bawah s. 60 Akta Probet dan Pentadbiran 1959 ('Akta') terpakai.

Diputuskan (membenarkan tuntutan plaintif untuk pelaksanaan spesifik dengan kos; menolak tuntutan balas defendan-defendan):

(1) Tindak tanduk dan kelakuan kedua-dua pihak jelas menunjukkan bahawa plaintif memang berminat untuk meneruskan jual beli hartanah tersebut di atas namanya sendiri dan bukan untuk penamanya sebagai penerima pindahmilik tersebut. Isu penamaan/"assignment" hak plaintif kepada pihak ketiga adalah tidak berbangkit atau merupakan perkara material yang boleh menjejaskan *locus standi* plaintif. Oleh itu, plaintif berhak dan berkapasiti penuh untuk mengambil tindakan ini terhadap defendan-defendan. (perenggan 38)

(2) Bantahan defendan-defendan mengenai baki harga belian dibuat kepada peguamcara plaintif dan bukannya kepada peguamcara defendan-defendan sebagai melanggar peruntukan kl. 2(b) perjanjian tersebut adalah perkara remeh dan harus diketepikan ("court should not be concerned with trivialities"). Hujahan defendan bahawa pihak plaintif telah secara "unilaterally", mengubah dan mengenakan syarat atau terma baru kepada perjanjian tersebut adalah tidak bermerit. Fakta-fakta kes jelas menunjukkan bahawa pihak plaintif sentiasa bersedia untuk memenuhi obligasinya mengenai pembayaran wang baki harga belian hartanah tersebut. Oleh itu, hujahan defendan-defendan mengenai peruntukan ss. 52 dan 53 Akta Kontrak 1950 ditolak. (perenggan 40)

(3) Tiada kegagalan pihak plaintif sebagai pembeli untuk membayar baki harga belian hartanah tersebut dan pada masa yang sama juga, tiada apa-apa notis telah dikeluarkan oleh penjual kepada pembeli untuk merampas wang cagaran tersebut. Bagi kl. 12 perjanjian tersebut untuk berkuatkuasa dan terpakai, pihak penjual hendaklah terlebih dahulu memberikan notis tentang niatnya untuk merampas wang cagaran tersebut. Perbuatan dan tindak tanduk defendan-defendan dalam hal ini menunjukkan sebaliknya dan tiada notis telah dikeluarkan kepada pihak plaintif. (perenggan 42)

(4) Pihak plaintif sentiasa berkemampuan dan bersedia untuk membayar wang baki harga belian tersebut. Pembayaran baki harga belian tersebut ke dalam akaun simpanan tetap Hong Leong Bank Bhd oleh peguamcara plaintif bukanlah merupakan kemungkiran kepada "any essential term of the contract" dalam ertikata s. 23(b) Akta Relif Spesifik 1950. Pihak plaintif tidak pernah pada bila-bila masa menjadi tidak berkemampuan untuk melakukan obligasinya mengikut terma tersebut. (perenggan 44)

(5) Kedua-dua pihak sedar bahawa masa yang ditetapkan di dalam perjanjian tersebut telah tidak ditepati disebabkan kematian simati. Melalui tindak tanduk dan kelakuan pihak-pihak, mereka terus bersetuju untuk meneruskan dan memuktamadkan kontrak jual beli hartanah tersebut. Kedua-dua pihak sentiasa saling berhubung mengenai usaha defendan-defendan untuk mendapatkan surat pentadbiran harta pesaka simati tetapi defendan-defendan telah mengambil masa yang agak lama untuk berbuat demikian. Walau bagaimanapun, pihak plaintif bersabar dan berharap supaya pihak defendan-defendan dapat menyempurnakan obligasinya. Fakta-fakta jelas menunjukkan bahawa kedua-dua pihak telah bersetuju bahawa masa penyempurnaan kontrak tersebut telah dipanjangkan dan tidak lagi merupakan intipati perjanjian (*Hock Huat Iron Foundry v. Naga Tembaga Sdn. Bhd.*; dirujuk). (perenggan 45)

(6) Sebagai pentadbir, defendan-defendan adalah tertakluk kepada peruntukan di bawah Akta Probet dan Pentadbiran 1959. Seksyen 60(2) Akta tersebut tidak terpakai di sini. Pihak defendan-defendan telah pada setiap masa bersetuju dan merepresentasikan kepada plaintif bahawa mereka akan mendapatkan perintah mahkamah untuk tujuan pindah milik

hartanah tersebut kepada plaintif dan sehingga kini masih lagi gagal berbuat demikian. Tidak perlu adanya permohonan lanjut dan berasingan difailkan. Pindahmilik tersebut dibenarkan dan perintah pelaksanaan spesifik yang diberikan merangkumi kebenaran yang diperuntukan di bawah s. 60(4) Akta tersebut (*Amaravathy V Nadeson & Anor v. Sivapragasam Nagamany*; dirujuk); (*Ong Thye Peng v. Loo Choo Teng & Ors*; dibezakan). (perenggan 46)

Kes-kes yang dirujuk:

Amaravathy V Nadeson & Anor v. Sivapragasam Nagamany [2007] 3 CLJ 661 CA ***(dirujuk)***

Hock Huat Iron Foundry v. Naga Tembaga Sdn Bhd [1999] 1 CLJ 89 CA ***(dirujuk)***

Ong Thye Peng v. Loo Choo Teng & Ors [2008] 1 CLJ 571 FC ***(dibezakan)***

Plenitude Holdings Sdn Bhd v. Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor [1992] 4 CLJ 1882; [1992] 3 CLJ (Rep) 281 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Contracts Act 1950, ss. 52, 53
Probate and Administration Act 1959, s. 60(4)
Specific Relief Act 1950, s. 23(b)

Bagi pihak plaintif - M Thayalan; T/n Thayalan & Co
Bagi pihak defendan-defendan - Tan Kah Hoo; T/n Gan Teik Chee & Ho

Dilaporkan oleh Kumitha Abdul Majid

PENGHAKIMAN

Balia Yusof Wahi H:

[1] Perbicaraan kes ini telah dijalankan hanya melalui pendengaran hujahan atas isu undang-undang. Kedua-dua pihak telah bersetuju untuk tidak memanggil mana-mana saksi dan bersetuju untuk membentangkan fakta keseluruhan kes melalui fakta-fakta kes yang dipersetujui seperti yang terkandung didalam lampiran 32. Oleh itu mahkamah berpendapat adalah amat sesuai agar keseluruhan fakta-fakta yang dipersetujui tersebut diperturunkan sepenuhnya. Pihak-pihak juga bersetuju bahawa kesemua dokumen yang terkandung di dalam lampiran 45 yang merupakan ikatan dokumen yang dipersetujui bersama (juga dirujuk sebagai CABD1) adalah merupakan dokumen dan surat menyurat

A yang releven dan berkaitan dengan fakta-fakta yang dipersetujui diatas. Kesemua dokumen tersebut adalah dipersetujui sepenuhnya. Fakta-fakta kes serta dokumen yang dimaksudkan adalah seperti berikut.

B **[2]** Melalui satu Perjanjian bertarikh 31 Julai 1991 (Perjanjian tersebut) yang telah dibuat diantara Koo Peng Loon, simati sebagai penjual di satu pihak dan plaintif sebagai pembeli disatu pihak yang lain, simati tersebut telah bersetuju untuk menjual dan plaintif telah bersetuju untuk membeli kesemua bidang tanah yang C dikenali sebagai Lot 341, Seksyen 15, Bandar Georgetown, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang yang dipegang di bawah Geran (1st Grade) No. Pendaftaran 7420 bersama-sama dengan bangunan yang didirikan di atasnya yang dikenali sebagai No. 114, Jalan Burmah, Pulau Pinang (hartanah tersebut) pada harga D sebanyak RM330,000. Perjanjian tersebut telah disediakan oleh peguamcara plaintif Tetuan Mahinder Singh Dulku dan telah diluluskan oleh peguamcara simati penjual, Tetuan Oh Teik Aun & Co. Defendan-defendan adalah merupakan pentadbir kepada harta pusaka Koo Peng Loon (simati/penjual).

E **[3]** Menurut kl. 1 dan 2 didalam Perjanjian tersebut, plaintif telahpun membayar wang sejumlah RM33,000 kepada simati tersebut sebagai cagaran dan baki amaun harga belian sejumlah RM297,000 hendaklah dibayar pada tarikh penyempurnaan F sepertimana yang terkandung didalam perjanjian tersebut.

[4] Diantara terma-terma dan syarat-syarat yang material didalam perjanjian tersebut adalah seperti berikut:

(1) tanpa milikan kosong;

G (2) penjual memberi satu hakmilik yang baik, yang boleh didaftarkan dan mempunyai nilai pasaran ("deducing a good, registrable and marketable title") bagi hartanah tersebut;

(3) penjual hendaklah menandatangani satu pindahmilik dalam H Borang 14A bagi pihak plaintif atau penamanya dengan serta-merta atas penyempurnaan Perjanjian tersebut dan hendaklah mendepositkan pindahmilik tersebut dengan peguamcaranya yang telah diberi kuasa untuk berurusan dengannya menurut kl. 4 didalam perjanjian tersebut;

I

(4) tarikh penyempurnaan perjanjian jual-beli tersebut adalah dalam tempoh tiga (3) bulan daripada tarikh perjanjian tersebut dengan lanjutan masa selama satu (1) bulan tertakluk kepada bayaran wang sejumlah RM1,000 sebagai wang pampasan yang dipersetujui;

(5) Pada atau sebelum tarikh penyempurnaan tersebut pembeli hendaklah membayar baki harga belian kepada Tetuan Oh Teik Aun & Co yang akan memegang wang tersebut sebagai pemegang amanah (stakeholders) sementara menunggu pendaftaran pindahmilik tersebut bagi pihak pembeli.

(6) Penyerahan Dokumen Hakmilik, cukai tanah semasa dan resit-resit taksiran pada/atau sebelum tarikh penyempurnaan bagi membolehkan plaintif dan/atau penamanya untuk memberi kesan kepada Pindahmilik hartanah tersebut bagi pihak mereka.

[5] Melalui surat bertarikh 7 Oktober 1991, peguamcara simati tersebut sebagai menjawab kepada surat peguamcara plaintif bertarikh 4 Oktober 1991 telah memaklumkan kepada peguamcara plaintif bahawa simati tersebut telah meninggal dunia pada 1 September 1991 dan telah menyatakan selanjutnya bahawa "we are in the process of applying for Letters of Administration and shall keep you informed of the matter" (ms 20 lampiran 45).

[6] Melalui surat bertarikh 14 Oktober 1991, peguamcara plaintif telah menjawab kepada peguamcara defendan-defendan bahawa akibat daripada kematian simati tersebut tarikh penyempurnaan bagi jualan hartanah yang tersebut di atas hendaklah dilanjutkan (ms 23 lampiran 45).

[7] Melalui surat bertarikh 3 Disember 1991, peguamcara plaintif telah meminta untuk satu jawapan kepada surat mereka bertarikh 14 Oktober 1991 (ms 23 lampiran 45).

[8] Melalui surat bertarikh 12 Disember 1991, peguamcara defendan-defendan tersebut telah menjawab dengan menyatakan bahawa "we will request you to let us have the balance purchase price of RM297,000 when the date for hearing of the Petition of the Small Estate has been fixed for hearing, in order that we may request the Officer-In-Charge of the Small Estate to insert your client's name as proprietor in the Order for Distribution." Tidak ada jawapan yang diberikan oleh peguamcara plaintif (ms 24 lampiran 45).

[9] Atas penerimaan surat daripada peguamcara defendan-defendan bertarikh 12 Disember 1991, peguamcara plaintif telah menelefon peguamcara defendan-defendan. Peguamcara plaintif telah dimaklumkan oleh peguamcara defendan-defendan bahawa mereka akan memohon bagi surat kuasa mentadbir dan akan merujuk kembali kepada peguamcara plaintif.

[10] Geran Surat Kuasa Mentadbir bagi estet simati tersebut telah diberikan kepada defendan-defendan pada 13 Mei 1993 dan ianya telah dikeluarkan oleh mahkamah pada 24 Julai 1996.

[11] Melalui surat bertarikh 30 September 1996, peguamcara plaintif telah bertanya daripada peguamcara defendan-defendan samaada Geran Surat Kuasa Mentadbir telah diperolehi dan kedudukan mengenai perkara tersebut (ms 25 lampiran 45).

[12] Melalui surat bertarikh 1 Oktober 1996 peguamcara defendan-defendan telah menjawab bahawa Surat Kuasa Mentadbir tersebut ("Letter of Administration") masih belum dikeluarkan lagi (ms 26 lampiran 45).

[13] Dalam pada itu, pada 27 April 1992, Ban Hin Lee Bank Bhd telah menyerahkan satu notis kebankrapan keatas plaintif menurut satu penghakiman ingkar yang telah dimasuki terhadap plaintif didalam Guaman Sibil No: 398 Tahun 1984. Pada 16 Februari 1995 satu Perintah Penghukuman ("adjudication order") telah dibuat terhadap plaintif. Perintah penghukuman ("adjudication order") tersebut telah diketepikan dan dibatalkan pada 28 September 1995 menurut s. 105(1) Akta Kebankrapan, 1967.

[14] Melalui surat bertarikh 29 Oktober 1996 plaintif telah memaklumkan kepada defendan-defendan bahawa beliau akan melantik B.T. Yeoh Sdn Bhd untuk menjadi penerima pindahan ("transferee") bagi hartanah tersebut. Notis yang sebenar hanya diberikan selepas daripada 29 Oktober 1996 (ms 53 lampiran 45).

[15] Melalui surat bertarikh 8 November 1996, peguamcara plaintif telah bertanyakan tentang kedudukan Geran Surat Kuasa Mentadbir. Peguamcara plaintif selanjutnya telah memaklumkan kepada peguamcara defendan-defendan bahawa penama plaintif, Tetuan B.T. Yeoh Sdn. Bhd telah memperolehi satu pinjaman daripada Hong Leong Finance untuk menyempurnakan jualan

tersebut sebagai sekuriti keatas hartanah tersebut. Tidak ada jawapan yang telah diberikan oleh peguamcara defendan-defendan walaupun Geran Surat Kuasa Mentadbir tersebut telah dikeluarkan pada 24 Julai 1996 (ms 27-31 lampiran 45). A

[16] Melalui surat bertarikh 13 November 1996, peguamcara defendan-defendan telah bertanya daripada peguamcara plaintif samada plaintif akan bersetuju untuk menamatkan secara bersama Perjanjian Jual-Beli tersebut dengan pihak defendan-defendan mengembalikan wang cagaran dan bayaran sejumlah RM20,000 kepada plaintif sebagai gantirugi (ms 32 lampiran 45). B C

[17] Melalui surat bertarikh 13 November 1996, peguamcara plaintif telah menolak tawaran oleh defendan-defendan yang tersebut dan menyatakan bahawa plaintif bercadang untuk meneruskan dengan pembelian hartanah tersebut (ms 33 lampiran 45). D

[18] Melalui surat bertarikh 10 Disember 1996, peguamcara plaintif telah bertanya daripada peguamcara defendan-defendan samada defendan-defendan telah mengeluarkan Geran Surat Kuasa Mentadbir bagi estet simati tersebut dan melalui surat bertarikh 28 Februari 1997, peguamcara plaintif telah meminta peguamcara defendan-defendan supaya membekalkan kepada mereka dengan sesalinan Geran Surat Kuasa Mentadbir dan/atau supaya membekalkan butir-butir mengenai nombor petisyen permohonan defendan-defendan. Peguamcara plaintif selanjutnya telah bertanyakan samada defendan-defendan akan meneruskan untuk memohon bagi satu perintah mahkamah untuk menyempurnakan jualan tersebut (ms 34 & 35 lampiran 45). E F

[19] Melalui surat bertarikh 1 April 1997, peguamcara defendan-defendan, Tetuan Oh Teik Aun & Co telah memaklumkan kepada peguamcara plaintif bahawa mereka telah dilepaskan dan peguamcara defendan-defendan yang baru adalah Tetuan C.S. Ong & Co. (ms 36 lampiran 45). G

[20] Melalui surat bertarikh 1 April 1997, peguamcara plaintif telah meminta Tetuan C.S. Ong & Co untuk memberi sesalinan Geran Surat Kuasa Mentadbir tersebut dan bertanyakan samada satu permohonan kepada mahkamah telah dibuat untuk satu perintah bagi memindahmilik tanah tersebut kepada plaintif selepas pembayaran baki harga belian (ms 37 lampiran 45). H I

[21] Melalui surat bertarikh 16 April 1997, Tetuan C.S. Ong & Co telah memaklumkan kepada peguamcara plaintif bahawa defendan-defendan telah bercadang untuk terus melantik Tetuan Oh Teik Aun & Co untuk bertindak bagi mereka dan bahawa mereka tidak mempunyai arahan untuk mengambil-alih perkara tersebut (ms 36 lampiran 45).

[22] Melalui surat bertarikh 13 Mei 1997, peguamcara plaintif telah sekali lagi meminta peguamcara defendan-defendan untuk menjawab kepada surat-surat mereka yang terdahulu. Peguamcara plaintif selanjutnya telah meminta sesalinan Surat Kuasa Mentadbir ("Letters of Administration") bagi estet simati tersebut (ms 39 lampiran 45).

[23] Melalui surat bertarikh 13 Mei 1997, peguamcara defendan-defendan telah meminta defendan-defendan untuk hadir ke pejabat mereka untuk menandatangani Borang Transmisi tersebut atas kadar segera (ms 40 lampiran 45).

[24] Melalui surat bertarikh 13 Mei 1997 sebagai menjawab kepada permintaan peguamcara plaintif, peguamcara defendan-defendan telah menyerahkan kepada peguamcara plaintif sesalinan foto Geran Surat Kuasa Mentadbir bagi simati tersebut yang telah dikeluarkan pada 24 Julai 1996 (ms 41 lampiran 45).

[25] Menurut Jadual Aset yang terkandung didalam Sijil yang telah dikeluarkan oleh Pemungut Duti Harta Pesaka, Malaysia bertarikh 23 Jun 1994, ianya dinyatakan didalamnya bahawa hartanah tersebut adalah "Trust Property" dan baki harga belian sejumlah RM297,000 sebagai aset yang boleh dialih bagi simati tersebut, sebagai satu jumlah yang terhutang daripada plaintif melalui satu Perjanjian Jual-Beli bertarikh 31 Julai 1991.

[26] Melalui surat bertarikh 28 Mei 1997, peguamcara plaintif telah memberi notis kepada defendan-defendan bahawa melainkan defendan memfailkan satu permohonan kepada mahkamah dalam tempoh satu (1) minggu daripada tarikh surat tersebut, plaintif akan memohon untuk mendepositkan baki harga belian tersebut dan memperolehi satu perintah untuk memindahmilik hartanah tersebut bagi pihak plaintif dengan kos. Melalui surat yang sama, peguamcara plaintif juga telah mendakwa bahawa baki harga belian telahpun didepositkan bersama mereka (ms 46 lampiran 45).

[27] Plaintif telahpun mendepositkan baki harga belian sejumlah RM297,000 tersebut bersama peguamcara plaintif, Tetuan Mahinder Singh Dulku & Co. pada 28 Mei 1997 dan ianya telah dimasukkan kedalam satu akaun simpanan tetap ("fixed deposit account") dengan Hong Leong Bank Bhd.

[28] Melalui surat bertarikh 30 Mei 1997, peguamcara defendan-defendan telah memaklumkan kepada peguamcara plaintif bahawa mereka sedang dalam proses untuk memfailkan pindahmilik ("transmission") bersama Pejabat Pendaftaran Hakmilik Tanah dan bahawa mereka memerlukan 14 hari untuk memfailkan satu permohonan ke mahkamah. Peguamcara defendan-defendan telah menuntut daripada plaintif untuk mendepositkan baki harga belian bersama mereka sebagai Pemegang Amanah ("Stakeholders") sementara menunggu kelulusan daripada Mahkamah. Selanjutnya peguamcara defendan-defendan telah meminta peguamcara plaintif untuk membekalkan surat perlantikan tersebut daripada plaintif untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada Tetuan B.T. Yeoh Sdn. Bhd. (ms 48 lampiran 45).

[29] Melalui surat bertarikh 30 Mei 1997, peguamcara plaintif telah memaklumkan kepada peguamcara defendan-defendan bahawa mereka telah diarahkan oleh plaintif untuk memasukkan baki harga belian sejumlah RM297,000 kedalam satu akaun simpanan tetap ("fixed deposit account") bersama Tetuan Hong Leong Bank Bhd dan untuk melepaskan wang tersebut kepada peguamcara defendan-defendan dengan serta-merta atas defendan-defendan memperolehi perintah mahkamah untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada plaintif (ms 49 lampiran 45).

[30] Melalui surat bertarikh 4 Jun 1997, peguamcara defendan-defendan telah memaklumkan kepada peguamcara plaintif bahawa anak-anak guam mereka adalah berhak untuk semua faedah yang terakru keatas baki harga belian sejumlah RM297,000 dan menuntut bagi baki harga belian bersama-sama dengan faedah yang akan diberikan kepada mereka atas kelulusan daripada mahkamah (ms 50 lampiran 45).

[31] Melalui surat bertarikh 13 Jun 1997, peguamcara plaintif telah memaklumkan kepada peguamcara defendan-defendan bahawa:

(a) baki harga belian tersebut telah pun didepositkan oleh plaintif dengan peguamcara dalam beranggapan untuk memohon kepada mahkamah bagi suatu perintah untuk memaksa defendan-defendan untuk menyempurnakan jualan tersebut;

(b) memandangkan defendan-defendan sekarang telah bersetuju untuk memohon bagi suatu perintah mahkamah, arahan peguamcara plaintif adalah untuk menghantar baki harga belian sejumlah RM297,000 tersebut kepada peguamcara defendan-defendan selepas perintah mahkamah diberikan;

(c) plaintif tidak bersetuju untuk membayar faedah yang terakru keatas baki harga belian tersebut;

(d) plaintif mengepilkan sesalinan surat perlantikan bertarikh 29 Oktober 1996 tersebut untuk tindakan defendan-defendan (ms 51 lampiran 45).

[32] Hartanah tersebut telah pun dipindahmilik ("transmitted") kepada defendan-defendan pada 6 Jun 1997 sebagai Pentadbir bagi harta pusaka simati tersebut.

[33] Pada 4 Julai 1997, peguamcara defendan-defendan telah mengesahkan dengan kerani peguamcara plaintif melalui telefon bahawa defendan-defendan masih belum memfailkan sebarang permohonan bagi Perintah Mahkamah untuk memindahmilik tanah tersebut kepada plaintif dan/atau penamanya (ms 54 lampiran 45).

[34] Melalui surat bertarikh 4 Julai 1997, peguamcara plaintif telah memaklumkan kepada peguamcara defendan-defendan bahawa akibat daripada keengganan defendan-defendan untuk menyempurnakan jualan hartanah tersebut, plaintif akan memulakan satu tindakan, antara lain, bagi perlaksanaan spesifik dan bertanya samada mereka mempunyai arahan untuk menyetujuterima penyampaian ("accept service"), (ms 54 lampiran 45).

[35] Berikutnya, plaintif telah memfailkan tindakan ini terhadap defendan-defendan sebagai pentadbir harta pesaka simati dan memohon relif-relif seperti berikut:

(1) pelaksanaan spesifik bagi Perjanjian Jual-Beli bertarikh 31 Julai 1991.

(2) gantirugi tambahan dan/atau sebagai ganti bagi pelaksanaan spesifik;

(3) suatu perintah bahawa atas bayaran baki harga belian bagi wang sejumlah RM297,000 kepada defendan-defendan dan/atau kepada Mahkamah Yang Mulia ini defendan-defendan menandatangani dan menyerahkan kepada plaintif dan/atau peguamcaranya pindahmilik yang sah dan boleh didaftar bagi Harta tersebut bagi pihak plaintif dan/atau wakilnya (wakil-wakil) dalam tempoh tujuh (7) hari daripada tarikh Perintah tersebut yang akan dibuat di sini dan kegagalan untuk berbuat demikian maka Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah Tinggi adalah berkuasa untuk berbuat demikian untuk dan bagi pihak defendan-defendan;

(4) suatu Perintah bahawa defendan-defendan menyerahkan Dokumen Hakmilik bagi hartanah tersebut berserta dokumen-dokumen yang relevan kepada plaintif bagi membolehkan plaintif dan/atau wakilnya (wakil-wakil) mendaftarkan pindahmilik tersebut;

(5) Kos dan lain-lain relif yang dianggap sesuai.

[36] Pihak defendan-defendan pula didalam pembelaannya mengatakan bahawa pihak plaintif telah gagal melaksanakan obligasinya dibawah perjanjian tersebut dan seterusnya telah membuat tuntutan balas terhadap plaintif dengan menuntut bahawa defendan-defendan berhak merampas wang cagaran sebanyak RM33,000 yang telah dibayar kepada pihak defendan-defendan dan juga kos serta apa-apa relif lain yang difikirkan sesuai dan adil oleh mahkamah ini.

Isu

[37] Berasaskan kepada fakta-fakta yang dipersetujui di atas, kedua-dua pihak telah mengemukakan hiujahan masing-masing dan telah membangkitkan beberapa isu yang berkaitan dengan pertikaian diantara mereka. Berikut adalah isu-isu yang telah dibangkitkan untuk pertimbangan pihak mahkamah.

(a) Samada terdapat "assignment" perjanjian tersebut kepada pihak ketiga dan samada perkara ini telah diplidkan oleh plaintif.

(b) Samada s. 52 dan 53 Akta Kontrak 1950 terpakai dan telah dipatuhi.

(c) Samada kontrak telah terbatal dibawah kl. 12 perjanjian tersebut.

(d) Samada s. 23(b) Specific Relief Act 1950 terpakai dan samada relif pelaksanaan spesifik boleh diberikan mengikut fakta-fakta kes ini.

(e) Samada masa merupakan intipati kepada perjanjian diantara pihak-pihak.

(f) Samada peruntukan s. 60 Akta Probate and Administration 1959 terpakai.

Isu (a)

[38] Berhubung dengan isu assignment, pihak defendan menghujahkan bahawa terdapatnya assignment oleh pihak plaintif kepada B.T Yeoh Sdn. Bhd. dimana B.T Yeoh Sdn. Bhd. telah dilantik sebagai penerima pindahan bagi hartanah tersebut. Oleh itu pihak defendan menghujahkan plaintif tidak mempunyai *locus standi* untuk membawa kes ini terhadap defendan-defendan. Dari pengamatan saya, fakta-fakta selanjutnya dan perkara- perkara yang berlaku didalam hubungan antara plaintif dan defendan-defendan jelas menunjukkan bahawa pihak plaintif ingin meneruskan jual beli tersebut diatas namanya sendiri dan bukan untuk penamanya seperti yang didakwa oleh defendan. Tindak tanduk dan kelakuan kedua-dua pihak jelas menunjukkan bahawa plaintif memang berminat untuk meneruskan jual beli hartanah tersebut diatas namanya sendiri. Terdapat surat nominasi bertarikh 29 Oktober 1996, walau bagaimanapun kesemua surat menyurat diantara plaintif dan defendan-defendan berikutnya menunjukkan bahawa isu penama ini adalah tidak berbangkit diantara mereka. Sebagai contoh melalui suratnya bertarikh 13 November 1996 pihak defendan sendiri telah bertanyakan kepada plaintif samada plaintif akan bersetuju untuk menamatkan perjanjian jual beli tersebut secara bersama dengan pihak defendan mengembalikan wang cagaran dan bayaran sebanyak RM20,000 sebagai gantirugi kepada plaintif. Surat menyurat seterusnya jelas menunjukkan bahawa pihak plaintif masih bertegas diatas haknya sebagai pembeli dan melalui tingkahlaku kedua-dua pihak jelas menunjukkan bahawa isu penama sebagai penerima pindah milik bagi pihak plaintif tersebut adalah tidak berbangkit diantara pihak-pihak. Walauapapun, jika benar penama telah dilantik oleh plaintif adakah ianya bermakna

plaintif tidak boleh menarik balik perlantikan tersebut? Saya berpandangan fakta-fakta dan kedudukan kes ini menunjukkan bahawa plaintif memang tidak berminat untuk meneruskan penamaan B.T Yeoh Sdn. Bhd. sebagai penerima pindah milik tersebut. Pada pandangan saya isu penamaan/assignment hak plaintif kepada pihak ketiga adalah tidak berbangkit atau merupakan perkara material yang boleh menjejaskan *locus standi* plaintif didalam kes ini. Sehubungan dengan itu juga isu kegagalan dan kelengkapan pliding pihak plaintif adalah tidak berbangkit. Mahkamah memutuskan plaintif berhak dan berkapasiti penuh untuk membuat tindakan ini terhadap defendan-defendan.

Isu (b)

[39] Pihak defendan juga menghujahkan bahawa plaintif telah gagal atau enggan untuk membayar baki harga belian hartanah tersebut kepada stakeholder. Pembayaran baki harga belian kepada stakeholder adalah merupakan 'reciprocal promise' oleh pihak plaintif didalam kl. 2(b) perjanjian jual beli tersebut. Keengganan/ kegagalan plaintif melakukan tanggungjawab ini adalah bertentangan dengan peruntukan ss. 52 dan 53 Contracts Act 1950 dan dengan yang demikian pihak plaintif telah gagal untuk memenuhi syarat dan terma kontrak tersebut.

[40] Pada pengamatan saya, fakta-fakta yang dikemukakan menunjukkan kesediaan pihak plaintif melakukan tanggungjawab dan obligasinya dibawah perjanjian berkenaan. Berulangkali plaintif telah bertanyakan tentang kedudukan permohonan surat kuasa oleh pihak defendan dan seterusnya diikuti tindakan peguamcara plaintif memberi notis kepada defendan melalui surat bertarikh 28 Mei 1997 (ms 46 lampiran 45) supaya defendan memfailkan permohonan di mahkamah untuk kebenaran jual beli tersebut dan pihak plaintif juga akan failkan permohonan untuk membayar kepada mereka baki harga jualan tersebut. Dalam pada itu pula, plaintif telahpun menyerahkan wang berjumlah RM297,000 kepada peguamcaranya yang merupakan baki harga belian yang dimaksudkan (ms 48 lampiran 45). Bantahan defendan mengenai bayaran tersebut dibuat kepada peguamcara plaintif dan bukannya kepada peguamcara defendan sebagai melanggar peruntukan kl. 2(b) perjanjian jual beli tersebut adalah perkara remeh dan harus diketepikan (court should not be concerned with trivialities). Saya

juga memutuskan hujahan defendan bahawa pihak plaintif telah secara "unilaterally", mengubah dan mengenakan syarat atau terma baru kepada perjanjian tersebut adalah tidak bermerit. Fakta-fakta kes jelas menunjukkan pihak plaintif sentiasa bersedia untuk memenuhi obligasinya mengenai pembayaran wang baki harga belian hartanah tersebut. Sehubungan itu mahkamah menolak hujahan defendan mengenai peruntukan ss. 52 dan 53 Contracts Act 1950.

Isu (c)

[41] Berhubungan dengan isu ini, pihak defendan juga menghujahkan kegagalan atau keengganan pihak plaintif mengemukakan baki harga belian hartanah tersebut kepada stakeholder, memberi hak kepada defendan untuk batalkan wang cagaran yang telah dibayar oleh plaintif kepada defendan dan dalam masa yang sama perjanjian tersebut adalah terbatal mengikut peruntukan kl. 12 perjanjian berkenaan. Ini adalah juga merupakan alasan defendan-defendan didalam tuntutan balas mereka terhadap plaintif.

[42] Pada pandangan saya kl. 12 perjanjian tersebut adalah tidak terpakai. Tiada terdapat kegagalan pihak plaintif sebagai pembeli untuk membayar baki harga belian hartanah berkenaan dan pada masa yang sama juga tiada apa-apa notis telah dikeluarkan oleh penjual kepada pembeli untuk merampas wang cagaran tersebut. Bagi kl. 12 tersebut untuk berkuatkuasa dan terpakai, pihak penjual hendaklah terlebih dahulu memberikan notis tentang niatnya untuk merampas wang cagaran tersebut. Perbuatan dan tindak tanduk penjual (defendan) dalam hal ini menunjukkan sebaliknya dan tiada notis telah dikeluarkan kepada pihak plaintif. Hujahan serta alasan defendan-defendan tentang pemakaian kl. 12 perjanjian tersebut hanyalah merupakan 'after thought' semata-mata dan hanya dibangkitkan apabila tindakan ini dibuat oleh plaintif terhadap mereka.

Isu (d)

[43] Masih dengan isu baki wang harga jualan hartanah tesebut, pihak defendan juga menghujahkan bahawa kegagalan pihak plaintif untuk membayar wang baki harga jualan hartanah tersebut kepada stakeholder mengikut perjanjian telah memungkiri terma penting perjanjian dan dengan demikian tidak layak diberikan relif

perlaksanaan spesifik kepada kontrak yang ianya sendiri tidak mampu melakukan obligasinya atau telah mengingkari terma penting dalam kontrak berkenaan. Ini adalah prinsip yang disebutkan didalam peruntukan s. 23(b) Specific Relief Act 1950.

[44] Pada pandangan saya hujahan ini juga tidak bermerit kerana saya mendapati dari fakta-fakta yang dikemukakan seperti yang telah saya jelaskan sebelum ini bahawa pihak plaintif sentiasa berkemampuan dan bersedia untuk membayar wang baki harga belian tersebut. Pembayaran baki harga belian tersebut kedalam akaun simpanan tetap Hong Leong Bank Bhd pada 28 Mei 1997 oleh peguamcara plaintif bukanlah merupakan kemungkiran kepada "any essential term of the contract" dalam ertikata s. 23(b) Specific Relief Act 1950. Saya juga berpandangan pihak plaintif telah tidak pernah pada bila-bila masa telah menjadi tidak berkemampuan untuk melakukan obligasinya mengikut terma tersebut. Pada satu ketika melalui surat bertarikh 12 Disember 1991 pihak defendan sendiri ada menyatakan kepada plaintif "we will request you to let us have the balance purchase price of RM297,000 when the date for hearing of the petition of the small estate has been fixed for hearing, in order that we may request the officer in charge of the small estate to insert your client's name as proprietor in the order for distribution". Pihak plaintif telah tidak langsung dimaklumkan tentang tarikh pendengaran yang dijanjikan tersebut malah pihak plaintif telah berkali-kali meminta maklumat dari pihak defendan tentang petisyen tersebut tetapi tidak diberikan jawapan oleh pihak defendan. Hanya melalui surat bertarikh 1 Oktober 1996 (ms 26 lampiran 45) pihak defendan memaklumkan kepada plaintif bahawa geran tersebut telah diberikan pada 13 Mei 1993 tetapi masih belum lagi dikeluarkan (extracted). Fakta-fakta ini menunjukkan bahawa plaintif tidak dapat membayar wang baki harga jualan tersebut bukan atas kegagalan atau keengganannya tetapi atas kegagalan defendan sendiri untuk memaklumkan kepada plaintif tarikh pendengaran petisyen bagi surat mentadbir harta pesaka seperti yang dijanjikan melalui suratnya bertarikh 12 Disember 1991 (ms 24 lampiran 45).

Isu (e)

[45] Berhubung dengan isu samada masa merupakan intipati kontrak diantara plaintif dan defendan-defendan, saya mendapati bahawa kedua-dua pihak sedar bahawa masa yang ditetapkan didalam kl. 4 perjanjian jual beli tersebut telah tidak ditepati

disebabkan kematian penjual. Walau bagaimanapun mahkamah berpuashati bahawa melalui tindak tanduk dan kelakuan pihak-pihak, kedua-dua belah pihak terus bersetuju untuk meneruskan dan memuktamadkan kontrak jual beli hartanah tersebut. Perjanjian ditandatangani pada 31 Julai 1991 dan penjual telah meninggal dunia pada 1 September 1991. Seawal 7 Oktober 1991 peguamcara pihak defendan telah memaklumkan perkara ini kepada peguamcara plaintif dan menyatakan bahawa usaha sedang dibuat untuk mendapatkan surat pentadbiran harta pesaka simati dan akan seterusnya memberi maklumbalas kepada plaintif mengenainya. (Sila lihat surat bertarikh 7 Oktober 1991 di ms 20 lampiran 45). Seterusnya pada 14 Oktober 1991 (ms 22 lampiran 45) pihak plaintif telah menulis kepada defendan dan bersetuju tarikh penyempurnaan kontrak tersebut dilanjutkan dan meminta pihak defendan memberitahu tarikh baru bagi penyempurnaan jual beli hartanah tersebut. Mulai saat itu kedua-dua pihak sentiasa saling berhubung mengenai usaha defendan untuk mendapatkan surat pentadbiran harta pesaka simati. Daripada fakta-fakta yang dikemukakan jelas menunjukkan pihak defendan telah mengambil masa yang agak lama untuk berbuat demikian. Walau bagaimanapun pihak plaintif masih juga lagi bersabar dan berharap supaya pihak defendan dapat menyempurnakan obligasinya. Defendan telahpun berbuat demikian, dan melalui surat bertarikh 30 Mei 1997 telah memaklumkan kepada plaintif bahawa defendan adalah dalam proses untuk memfailkan permohonan untuk transmisi di Pejabat Tanah Pulau Pinang dan dalam masa yang sama telah meminta baki harga belian hartanah tersebut dikemukakan. Fakta-fakta diatas jelas menunjukkan bahawa kedua-dua pihak telah bersetuju masa penyempurnaan kontrak tersebut telah dipanjangkan dan tidak lagi merupakan intipati perjanjian seperti yang dihujahkan oleh pihak defendan. (Sila rujuk *Hock Huat Iron Foundry v. Naga Tembaga Sdn. Bhd.* [1999] 1 CLJ 89, *Plenitude Holdings Sdn. Bhd. v. Tan Sri Khoo Teck Puat* [1992] 4 CLJ 1882; [1992] 3 CLJ (Rep) 281).

Isu (f)

[46] Berhubung dengan hujahan defendan mengenai s. 60 Probate and Administration Act 1959, saya perpandangan hanya sub seksyen (4) kepada peruntukan tersebut perlu dipertimbangkan.

Sebagai pentadbir, defendan-defendan adalah tertakluk kepada peruntukan tersebut. Saya memutuskan bahawa sub seksyen (2) kepada pertuntukan tersebut tidak terpakai. Hartanah ini telah dijual oleh simati semasa hayatnya dan telah dipindahmilik (transmitted) kepada defendan-defendan sebagai pentadbir bagi estet simati pada 6 Jun 1997. Pihak defendan telah pada setiap masa bersetuju dan merepresentasikan kepada plaintif bahawa mereka akan mendapatkan perintah mahkamah untuk tujuan pindah milik hartanah tersebut kepada plaintif dan sehingga kini masih lagi gagal berbuat demikian. Kes *Amaravathy V Nadeson & Anor v. Sivapragasam Nagamany* [2007] 3 CLJ 661 yang dirujuk kepada mahkamah adalah terpakai. Dalam masa yang sama, saya juga bersetuju dengan hujahan peguam defendan bahawa kes *Ong Thye Peng v. Loo Choo Teng & Ors* [2008] 1 CLJ 571 adalah tidak terpakai dan boleh dibezakan diatas fakta yang sangat berlainan dengan kes ini. Didalam kes ini saya memutuskan tidak perlu permohonan lanjut dan berasingan difailkan. Mahkamah dengan ini membenarkan pindahmilik tersebut dan perintah pelaksanaan spesifik yang diberikan merangkumi kebenaran yang diperuntukan di bawah s. 60(4) Probate and Administration Act 1959 tersebut.

[47] Mengenai tuntutan balas pihak defendan-defendan bagi pelupusan wang cagaran didalam perjanjian jual beli tersebut, saya memutuskan bahawa tuntutan ini adalah tidak berasas sama sekali dan dengan ini ditolak. Defendan-defendan tidak berhak untuk merampas wang cagaran tersebut.

Kesimpulan

[48] Pada kesimpulannya mahkamah memutuskan tuntutan plaintif untuk pelaksanaan spesifik perjanjian bertarikh 31 Julai 1991 adalah dibenarkan berserta dengan prayer (3) dan (4) dalam penyata tuntutan. Mahkamah memberikan tempoh 14 hari bagi pelaksanaan perkara-perkara didalam prayer (3) dan (4) tersebut. Tuntutan plaintif untuk gantirugi adalah tidak dibenarkan dan tuntutan balas defendan-defendan ditolak. Kos diberikan kepada pihak plaintif.